CANADA
PROVINCE DE QUEBEC

Cour du Banc du Roi
(EN APPEL)

DANS L'AFFAIRE

Les Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine.

ET

La Compagnie de Jésus.

Factum des Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine.

PELLETIER, LETOURNEAU, BEAULIEU & MERCIER,

Procureur des Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine.

CANADA
PROVINCE DE QUEBEC

Cour du Banc du Roi
(EN APPEL)

DANS L'AFFAIRE

Les Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine.

ET

La Compagnie de Jésus.

Factum des Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine.

Il existe à quelques milles de Montréal, sur les confins de la Ville de Laprairie, un terrain vague, vestige d'un régime disparu, que l'on appelle " la Commune de Laprairie".

Ce terrain qui mesure au-delà de deux mille arpents de superficie, est demeuré jusqu'à ce jour inexploité et inculte ; mais l'agrandissement constant de la Ville de Laprairie et le développement croissant de l'industrie dans le voisinage, ont fait naître le désir de soustraire ce terrain à son état léthargique pour le rendre au commerce.

KE
4508
P741
(S)
B.Q.R.
NO. 2326
99089

KE
4508
P741

C'est alors que s'est soulevée la question de savoir qui possédait le droit de disposer de ce terrain et qui devait en toucher le prix.

Il est admis que la plénitude des droits réside conjointement dans la Compagnie de Jésus et dans les Ayants-droit de commune, représentés par une Corporation appelée " les Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine " ; mais là ou surgit la difficulté c'est lorsqu'il s'agit de départager ces droits entre la Compagnie de Jésus et les Ayants-droit de Commune.

Et c'est pour mettre fin à cette incertitude que les Ayants-droit de Commune représentés par leurs " Président et Syndics " firent adopter la Loi 3, George V, Chapitre 78, sanctionnée le 21 Décembre 1912 et ayant pour objet de définir les droits respectifs de la Compagnie de Jésus et des Ayants-droit de Commune dans et sur le terrain sus-mentionné et d'autoriser les Ayants-droit de Commune à acquérir, s'il y a lieu, ces droits de la Compagnie de Jésus. 10

Cette loi comporte que le litige sera porté devant la Cour du Banc du Roi, juridiction d'Appel, siégeant en terme à Montréal, au moyen de questions basées sur un exposé de faits admis par les parties, et appuyées de factums tant sur le droit que sur le fait, avec autorités au soutien, s'il y a lieu. Effectivement les parties ont produit un " Exposé de faits admis " et elles se sont entendues pour résumer tout le débat dans les trois questions qui suivent ; 20

1o Quels sont les droits respectifs de la Compagnie de Jésus et des Ayants-droit de Commune dans la dite Commune de Laprairie ?

2o Existe-t-il des droits particuliers quant à des terrains avoisinants immédiatement la Ville de Laprairie, et si oui, quels sont-ils et quels sont les terrains affectés par ces droits ?

3o L'acte du 30 Novembre 1724, passé devant Mtre G. Barrette, N. P., a-t-il encore effet, et, si oui, quels sont les droits qui en résulte ?

1ÈRE QUESTION.

1o. Quels sont les droits respectifs de la Compagnie de Jésus et des Ayants-droit de Commune dans la dite Commune de Laprairie ? 30

Il est admis que cette Commune de Laprairie faisait partie de la Seigneurie de Laprairie de la Magdeleine concédée aux Révérends Pères Jésuites, le 1er avril 1647, par acte consenti par François de Lauzon, Gouverneur, et confirmé par le roi de France, le 12 Mai 1698.

La Compagnie de Jésus s'est donc trouvée investie à l'origine de tous les droits que possédaient les Seigneurs de ce pays sur leurs domaines seigneuriaux. Or il parait évident que toutes les concessions faites par le Roi de France dans la Nou- 40

velle-France, comportaient translation de propriété, en faveur du Seigneur, mais à la charge expresse de concéder aux habitants du pays pour favoriser la colonisation.

C'est ainsi que les premières concessions faites en 1627-1628 à la Compagnie des " Cent-Associés " donnaient toute la Nouvelle-France, " à perpétuité, en [illegible] propriété, justice et Seigneurie, " pour établir " une puissante colonie. "

La Compagnie était autorisée à améliorer et aménager les dites terres et " Icelles distribuer à ceux qui habiteront le dit pays ou autre" (Lareau, Histoire du droit Canadien, Vol. 1., Page 160 et Dunkin Page 9.)

Cette concession royale fut révoquée en 1663 parce qu'on n'avait pas suffisamment satisfait à l'obligation " de distribuer " des terres non défrichées et d'en accorder des concessions au nom de sa dite Majesté et elle fut remplacée en 1664 par le dit Roi, par une concession à la Compagnie des Indes Occidentales au même titre " savoir en toute Seigneurie, propriété et justice " et avec pouvoir de " vendre ou inféoder des terres à tels cens, rente et droits seigneuriaux qu'elle jugera convenable. "

Cette concession générale à la Compagnie des Indes Occidentales, fut révoquée à son tour en 1674 et elle fut suivie de nombreuses concessions particulières faites au nom du Roi de France, mais toujours au même titre de propriété et avec l'obligation de plus en plus impérieuse de concéder aux habitants du pays et de " jouer son fief " pour favoriser la colonisation et la culture. (Lareau Histoire du Droit Canadien, Vol. 1 Page 184.)

L'arrêt de Marly enregistré au pays en 1712 forçait même le Seigneur à concéder aux colons, et, en cas de refus et après sommation, il permettait à ces derniers d'obtenir les terres désirées en s'adressant à l'Intendant (Tenure Seigneuriale par J. C. Taché, 1854) ; et l'on a tenu compte de cet arrêt de Marly dans la clause 2 de l'acte de 1854.

D'ailleurs l'Article 51 de la Coutume de Paris déclarait expressément :

> " Le vassal ne peut démembrer son fief au préjudice et sans le consentement de son seigneur ; bien se peut jouer et disposer, et faire son profit des héritages, rentes ou cens étant du dit fief, sans payer profit au seigneur dominant, pourvu que l'aliénation n'excède les deux tiers et qu'il en retienne la foi entière, et quelque droit seigneurial et domanial sur ce qu'il aliène. "

Et ces dispositions n'ont pas été affectées par la cession du pays à l'Angleterre. En effet la clause 37 de la capitulation de Montréal, le 8 septembre 1760 conserve aux habitants du pays " l'entière et paisible propriété et possession de leurs droits seigneuriaux et roturiers " et l'Acte Impérial 14 Geo. 3 Chapitre 83, paragraphe 8, déclare que les anciennes lois et usages du pays règleront la décision de tous les cas où il s'agira de droits civils et de propriété. "

Et de fait, jusqu'en 1854 la coutume de Paris a été considérée comme la loi du pays quant aux droits des Seigneurs et de leurs concessionnaires (" Lower Canada Reports ;—Questions Seigneuriales,—Vol. B. ". Observations de l'Honorable Juge Duval, p. 4-c, et 6-d.)

Aussi lorsqu'il s'est agi de déterminer les droits et obligations des Seigneurs sous l'autorité de l'acte seigneurial de 1854, la doctrine et la jurisprudence reconnaissaient-elles le droit de propriété du seigneur dans le domaine seigneurial et son pouvoir d'en disposer.

C'est ainsi que Dunkin dans son discours sur la Tenure Seigneuriale prononce devant la Chambre d'assemblée du Canada, établit hors de tous doutes que le Seigneur n'était pas un simple dépositaire, mais un propriétaire capable d'aliéner et qu'il pouvait ainsi concéder à titre de cens (Dunkin, Edition de la Bibliothèque du Barreau, Page 3-7 et 11). 10

Et la Cour spéciale tenue sous l'autorité de " L'acte Seigneurial de 1854 " dans le " Résumé " du jugement rapporté dans Lower Canada Reports-Questions Seigneuriales Vol. A p. 126 s'exprime comme suit :

> " Sous le régime de la Coutume de Paris, l'effet du contrat féodal, soit par inféodation soit par accensement, était de diviser la propriété entre le Seigneur du fief et son Feudataire ou Censitaire, de manière à conserver au premier le domaine direct et à transmettre au second le domaine utile. " Le Sous-Feudataire pouvait disposer de son domaine utile et se créer une direct. " 20

Or la concession faite à la Compagnie de Jésus étant de la nature des concessions énumérées ci-dessus, conférait indubutablement à la Compagnie le droit de disposer en pleine propriété de toute partie de cette Seigneurie de Laprairie de la Magdeleine et particulièrement de ce territoire appelé "La Commune de Laprairie."

Ce droit, la Compagnie de Jésus l'a exercé à maintes reprises, comme la chose est admise au Paragraphe 1er de la Page 2 de l'"Exposé des Faits admis."

Et nous prétendons qu'elle l'a même exercé en rapport avec le territoire de la Commune, en faveur des Ayants-droit de Commune. 30

En effet, il existe en faveur de ces derniers un titre consenti par les Jésuites devant Mtre Adhémar, Notaire Royal, de Montréal, le 19 Mai 1694 ; et c'est ce titre qui doit déterminer la situation respective du Seigneur, qu'était la Compagnie de Jésus et des gens du fief qu'étaient les Ayants-droit de Commune.

(Lareau, Vol., 1, Page 64-65.)

Ce titre est qualifié de vente et il comporte croyons-nous une véritable concescession en propriété du territoire dont il s'agit :

C'est ce qui résulte de l'ensemble de l'acte et plus particulièrement des clauses qui suivent. 40

" Lequel au dit nom a volontairement *donné et concédé* et par ces présentes *donne et concède* à titre de cens et rentes seigneuriales dès maintenant et, à toujours, promis et promet garantir de tous troubles et empêchements généralement quelconques aux habitants de Laprairie..... ....à ce présents et acceptant pour eux leurs hoirs et ayant cause à l'avenir " ;

Et plus loin, cette réserve qui confirme la disposition irrévocable et absolue quant au reste :

" Se réservant le dit R. P. Levaillant au dit nom, l'entier village, comme il est de présent, et un arpent de terre tout autour du village et au dehors du dit fort, pour en faire ce que bon lui semblera sans que le dit arpent réservé hors du dit fort et joignant les pieuds d'icelui, puisse préjudicier aux dits habitants habitués et à habituer du lieu à passer et faire passer leurs bestiaux pour aller sur les dites terres ci-dessus données et concédées. " 10

Et enfin :

" Pour de la consistance de terre ci-dessus donnée jouir par les dits habitants habitués et à habiter aux dits lieux ci-dessus déclarés *comme à eux appartenants* au moyen des présentes....." 20

Ce sont là, les dispositions que l'on rencontre généralement dans les concessions consenties à cette époque par les seigneurs du pays et qui toujours ont été considérées comme comportant aliénation.

Mais dira-t-on, il y a des réserves dans le titre. Oui, et nous les citons textuellement :

La première se lit comme suit :

" Lesquelles (Terres) le dit Révérend Père Vaillant, au dit nom a donné et concédées aux dits habitants sur leur service de commune, sans que le dit Révérend Père au dit nom soit exclus de faire paccager dans la dite commune, les bestiaux qu'ils auront ou leurs fermiers qui sont ou seront sur les dits lieux, ci-dessus déclarés et sans que les dits Révérends Pères ni leurs fermiers soient obligés de contribuer à aucuns travaux sur la dite commune..... ....." 30

Et :

" sans qu'ils (les habitants) en puissent vendre part ni partie ni l'employer en autres usages qu'une commune, *sans le consentement* exprès des dits Révérends Pères Jésuites, est expressément convenu qu'il sera loisible aux dits R.R. P.P. et habitants habitués ou à habituer de prendre dans la dite Commune, du bois pour faire planches, madriers et bois de charpente et autres bois qui leur seront nécessaires pour se bâtir pour eux seulement : Et en cas qu'eux et d'autres 40

personnes y prennent du bois pour vendre, seront tenus de payer vingt sols pour chaque pied d'arbre qu'ils abatteront dans la dite Commune, lequel argent sera employé au profit d'icelle dit Commune".

Et enfin :

" A la charge que les dits habitants des lieux habitués et à habituer seront tenus de payer par chacun ou aux dits Révérends Pères Jésuites, ou au porteur des présentes, *trente sols* par chaque habitant en chef de famille qu'ils seront tenus de payer comme dit est aux dits révérend pères au premier jour de décembre en argent monnoyé, dont le premier paiement écherra et se fera du dit jour premier décembre prochain au dit lieu de La Prairie de la Magdeleine, et ainsi continué de là en avant et à perpétuité. " 10

Analysant ces réserves, nous voyons qu'elles se résument aux quatres propositions suivantes.

1o " Le terrain est affecté à un service de commune et les Révérends Pères se réservent pour eux et leurs fermiers, le droit d'y pacager leurs animaux gratuitement ; "

2o " Le terrain ne pourra ni être vendu, ni servir à d'autres fins qu'à des fins de commune, sans le consentement des Révérends Pères ; " 20

3o " Le bois de service se trouvant sur ce terrain est réservé aux Révérends Pères, sauf le droit pour les habitants de prendre ce qu'il leur faut pour se bâtir ; "

4o " Une redevance annuelle en argent de 30 sols payable à perpétuité à chaque chef de famille ; "

Ce sont ces réserves qu'il s'agit d'examiner pour déterminer jusqu'à quel point elles affectent aujourd'hui le droit de propriété des détenteurs actuels : les " Ayants-droit de Commune ", tel qu'il résulte des clauses en 1er lieu citées jusqu'à quel point la Compagnie de Jésus peut se prévaloir actuellement de ses réserves.

Il parait certain que ces réserves doivent être régies, déterminées et définies tant par la Coutume de Paris que par l'acte de 1854. (Observations du Juge Duval, Page 6, Vol, B. Lower Canada Report, Questions Seigneuriales.) 30

Et pour bien saisir la nature de ces réserves nous croyons devoir attirer l'attention sur la distinction qui existait en droit seigneurial, entre le domaine utile et le domaine ditect.

" Le domaine utile dit la cour seigneuriale de 1864 " Page 126A, Vol. A. Lower Canada Report, Questions Seigneuriales " consistait dans les obligations ou redevances dont le Feudataire ou Censitaire était tenu : domaine utile consistait dans les profits du sol ou de la chose inféodée ou [illegible]ée. Avant la sous-inféodation ou l'assensement, le domaine utile ou le domaine direct étaient réunis 40

dans la personne du seigneur. Les Forêts et les eaux non navigables étaient susceptibles de faire partie du domaine utile. Le Feudataire, avant l'inféodation ou l'accensement qu'il faisait, avait le domaine entier, sauf les droits du Seigneur dominant, et conservait aussi un domaine direct sur ce qu'il inféodait ou accensait. "

Et Pothier (Edition Bugnet) Vol. 1, page 35 No 99 et suivants, page 38, No. 105, page 102, établit très bien ce qu'il faut entendre par *domaine direct* et *domaine utile* ; il se résume à la dernière page citée en disant que le *domaine direct, c'est le Seigneur* et que le domaine utile, *c'est le propriétaire.*

Ceci posé, recherchons ce que comporte les 4 réserves sus-mentionnées relativement au domaine utile et au domaine direct sur la Commune de Laprairie. 10

Procédant par élimination nous croyons pouvoir dire de suite que les deux dernières réserves, savoir : celle relative au bois de service et celle relative à une redevance en argent, ne contiennent aucune restriction au droit de propriété ou *domaine utile* qui résulte pour les Ayants-Droit de commune, des dispositions en premier lieu citées de l'acte du 19 mai 1694.

Elles sont en effet prévues par la " Coutume de Paris " et elles se rencontrent exactement ou par équivalence dans tous les titres de concession consentie par les Seigneurs du pays.

Ce sont en quelque sorte les réserves types des concessions seigneuriales, et, puisque l'on admet que les concessions seigneuriales transportaient la propriété il faut bien admettre que la propriété de la Commune a été transportée aux Ayants-droit de commune malgré ces deux réserves, sauf naturellement à évaluer ce que représentent ces réserves. 20

Quant à la première réserve, elle comporte d'abord une énonciation du besoin auquel les parties ont voulu satisfaire par le contrat du 19 mai 1694 ; " pour leur service de Commune " ; ce qui n'implique aucune restriction à la propriété.

Cette première réserve comporte en outre le droit en faveur des Révérends Pères et de leurs fermiers, de faire pacager leurs animaux gratuitement dans la commune.

Mais ce droit de pacage gratuit, étant de même nature que le droit relatif au droit de construction, ne saurait pas plus que ce dernier droit, affecter la transmission de la propriété sur la tête des Ayants-droit de Commune. 30

Reste la deuxième réserve comportant prohibition de vendre le terrain ou de l'employer à d'autres fins qu'à des fins de commune, sans le consentement des Révérends Pères Jésuites.

Nous admettons que cette dernière restriction ne se trouve pas généralement dans les titres de concessions Seigneuriales.

Mais nous soumettons en premier lieu que cette cause était illégale et nulle " ab-initio, " et en second lieu, que quelqu'ait été sa valeur légale à l'origine, cette 40

clause est devenue sans effet par suite des évènements qui se sont produits postérieurement.

Et d'abord, cette clause était-elle légale à l'origine.

Nous soumettons que la Compagnie de Jésus, comme Seigneur de la Prairie de la Magdeleine, ayant le pouvoir et le devoir de concéder aux habitants, ne pouvait imposer à ses concessions d'autres réserves ou conditions que des redevances en argent.

C'est là le principe énoncé clairement aux réponses 13 à 21 du " résumé du jugement " de la Cour Spéciale tenu sous l'autorité de l'acte Seigneurial de 1854, (Lower Canada Report, Questions Seigneuriales, Vol., A. Page 128 A et 129 A). 10

Et nous voyons aussi à la Page 143 A, du même volume, dans l'analyse faite par l'Honorable A. R. Angers pour faciliter l'étude de ce jugement, cet énoncé :

> " 12o Que toutes charges, réserves, prohibitions, qu'on ne peut comprendre sous le terme de " redevance " et qui aurait l'effet de retenir partie du domaine utile, sont illégales et nulles. "

De fait lorsqu'il s'est agi d'évaluer et d'estimer les droits des Seigneurs sous l'empire de cet acte de 1854, l'on a tenu compte que des redevances en argent et l'on a considéré toutes les autres restrictions, réserves ou impositions comme illégales, inexistantes, nulles et sans effet. 20

Maintenant, cette réserve fut-elle légale à l'origine, se trouve actuellement croyons-nous, caduque et sans effet.

En effet, si cette réserve était légale, elle constituait évidemment une prohibition d'aliéner soumise aux règles du Code civil.

Or, la prohibition d'aliéner n'a d'effet et n'affecte le titre de propriété du détenteur actuel, que si elle est faite en faveur de quelques personnes et son effet cesse dès qu'il n'existe plus personne pour en bénéficier.

Art. 968 et suivants, du Code Civil.

> " Par le droit ancien disant les codificateur dans leur remarques sur l'art. 972 c.c. la prohibition est nulle comme faite sans cause, s'il n'apparait d'un motif qui ait effet en faveur de quelques personne, savoir : du disposant, de celui qui reçoit, ou des tiers. Mais si la nullité est prononcée en termes exprès, ou s'il y a une autre peine d'attachée, la prohibition vaut quoique la cause n'apparaisse pas ". 30

" La simple défense d'aliéner faite *en faveur d'aucune personne* ne constitue qu'un simple précepte non obligatoire.

18, Demolombe No. 147
Cain-Delisle Art. 896 No. 32.
Thevenot-Dessaulles No. 129 et §.
1, Trolong, No. 136. 40

" La prohibition d'aliéner pure et simple, dans n'importe quel acte, sans que la Défense soit faite dans l'intérêt d'un tiers est nulle comme contraire à l'ordre public."

14, Laurent, No. 462.
18. Demolombe No. 147 et §.
Larombière, Art. 1133, No. 23
Marcadé, Art. 896, No. 3.
5, Toullier, No. 50.
1, Trolong, No. 135.
Merlin Rép. Vo. Subst. 10

Merlin — " Défense d'aliéner," paragraphe 1 :

A plus forte raison en est-il ainsi lorsqu'au lieu d'une défense absolue d'aliéner, il s'agit, comme dans le cas actuel d'une simple défense d'aliéner "sans le consentement du disposant" ; dans ce dernier cas, il manque deux éléments nécessaires pour créer la substitution et affecter le titre de propriétaire du détenteur actuel, la double disposition et le trait du temps.

Merlin Rép. — Vo. Fiduciaire (héritier) No. 3.
1, Trolong Nos. 109 et 110.
Aubry & Rau, 303, § 694.
18, Demolombe No. 105. 20
14, Laurent Nos. 402, 454 et suivants.

Jugé : "La simple défense d'aliéner, " sans le consentement par écrit du donateur" insérée dans un acte de donation, ne crée pas une substitution, et le "donataire" ne peut invoquer cette substitution à l'encontre d'un créancier qui a fait saisir sur lui l'immeuble donné."

Rheault *vs* Dubois, 1 R. de J., 534, — Bourgeois J., 1895.
Même principe admis dans les causes :
Durand *vs* City of Quebec, R. J. Q., 13 C. S., 308,—Andrew J., 1898
Lavoie *vs* Moreau (Cour de Revision) R. J. Q., 7-C. S., 444.

A la vérité, il existait à l'origine des personnes pouvant bénéficier de cette 30
prohibition d'aliéner le terrain servant de pacage que l'on appelait, " la commune ". C'était d'un côté les Jésuites et leurs fermiers, et d'un autre côté les consitaires d'alors et les consitaires à venir.

Mais depuis longtemps, il n'existe plus à Laprairie de Jésuites ou de fermiers des Jésuites pouvant mettre leurs animaux en pacage dans la Commune (Voir Paragraphe 9. Page 2., de " L'Exposé des faits admis ")

Et d'autre part, depuis la loi de 1854, il ne peut plus être crée de censitaires nouveaux. Il n'y a donc plus que les Ayants-droit de commune actuels qui peuvent bénéficier de cette prohibition d'aliéner ; cette prohibition d'aliéner se trouve donc confondue sur la tête des détenteurs d'aujourd'hui et partant quelqu'ait été 40

l'effet de cette clause à l'origine, nous croyons pouvoir dire qu'elle ne peut affecter le titre de propriété des Ayants-droit de commune actuels constitués en Corporation, sous le nom de " Les Président & Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine ".

Nous soumettons donc que l'acte du 19 mai 1694 a conféré aux Ayants-droit de commune, tout le domaine utile ou la propriété de cette étendue de terrain que constitue la Commune de Laprairie et que les Jésuites n'en n'ont conservé que le Domaine Direct.

Mais les droits des Ayants-droit de Commune, se sont-ils affaiblis depuis cet acte du 19 mai 1694 ? 10

Nous soumettons qu'au contraire ces droits se sont préservés intacts et qu'ils ont été reconnus et confirmés en plus d'une circonstance.

Et d'abord, il est certain que lorsque " La Couronne se mit en possession des Seigneuries des Jésuites, comme de biens tombés en déshérence (admission de fait contenue au dernier paragraphe de la Page 2 de l' "Exposé des faits admis "), elle ne put confisquer que les droits que possédaient alors les Jésuites dans sa Seigneurie, c'est-à-dire les réserves ou redevances conservées sur les propriétés par eux concédées.

Cette confiscation est, en effet, assimiliable aux confiscations dont les Seigneurs en France étaient souvent les victimes de la part du Seigneur dominant. 20

" Or, cette confiscation dit Pothier " (Edition Bugnet Vol. 9, Paragraphe 813), ne s'étend qu'à ce qu'il (le seigneur) s'en est retenu.....", et, s'il ne s'est réservé que le cens et rentes, " la confiscation ne s'étend qu'à ce cens et cette rente ".

Les droits des habitants ou Ayants-droit de Commune n'ont donc été aucunement affectés par la confiscation de la Couronne. De plus dans tous les actes de la Couronne et de la Législature postérieurs à cette confiscation et mentionnés à l' "Exposé des faits admis, " Les droits des Ayants-droit de Commune ont été non seulement reconnus, mais encore expressément protégés et conservés.

C'est ainsi que l'acte du 21 Janvier 1705 (Pièce D. Page 9 de l' "Exposé des faits admis ") et auquel les Jésuites étaient *partie*, reconnait évidemment les habitants comme propriétaires puisqu'on s'adresse à eux pour effectuer un échange relativement à une lisière de terrain qui jusque là avait fait partie de la Commune de Laprairie concédée en 1694. 30

L'acte du 30 Novembre 1724 (Pièce E. à la Page 12 de l' "Exposé des faits admis ") et auquel comparaissent également les Jésuites, comporte une reconnaissance plus évidente encore du droit de propriété des habitants, puisque c'est à eux qu'on s'adresse de nouveau et qu'on promet : " Le tableau de St-François-Xavier de dix à onze pieds de long et six à sept pieds de large avec un cadre doré autour d'icelui " pour obtenir la rétrocession d'une certaine étendue de terrain à pren- 40

dre à même la Commune, aux fins d'agrandir le village et de le fortifier contre les ennemis.

L'acte du 25 juillet 1725 (page 13 de l' "Exposé des faits admis") auquel les Jésuites sont encore partie, confirme cette interprétation du droit des habitants : l'on y modifie en effet l'acte du 30 Novembre 1724 en substituant au cadre de St-François-Xavier, une somme de six cents livres dont partie payable en clous pour l'église.

En outre, il est admis au premier paragraphe de la Page 8 de l' "Exposé des faits admis ", qu' "après avoir pris possession des dites seigneuries (après 1800), la couronne les fit administrer par des Commissaires spéciaux. M. Henry fut nommé agent pour la Seigneurie de Laprairie, " et, à la Page 15 du même " Exposé des faits admis ", on trouve un rapport du dit M. Henry, daté " Laprairie le 10 août 1819 ". Or, dans ce rapport (commencement du 3ème paragraphe, Page 15) M. Henry admet, en parlant d'empiètements de propriétaires riverains sur la commune : " que ces empiètements n'ont pas été faits sur un terrain non concédé, mais concédé..... " et plus loin : " Il est hors de doute que le Seigneur, en accordant cette concession (la commune) s'est tout au plus dévêtu en faveur des censitaires, alors présents et futurs de cette Seigneurie, du *domaine utile* de cette portion de terre et qu'il s'en est réservé le *domaine direct*....." et M. Henry démontre qu'en combattant ces empiètements, le Seigneur travaillerait pour les Ayants-droit de commune et diminuerait les droits Seigneuriaux accrus que lui valaient ces empiètements par les censitaires voisins de la Commune " Attendu que c'est aux intéressés à cette commune et non au Seigneur à conserver leurs intérêts ". (p. 16) Et il conclut à la (p. 17) " Je laisserais cette tâche aux intéressés de la Commune ".

Le même rapport de M. Henry à la page 17 reconnait comme "synallagmatique ou intéressé, revêtu de toutes les formalités requises, par conséquent parfait et obligatoire de part et d'autre, " ce contrat sus-mentionné du 30 novembre 1724).

Autre fait non moins significatif. Vers le même temps, savoir le 10 janvier 1818, les censitaires de la Seigneurie s'adressent par Requête à Son Excellence Sir John C. Sherbrooke, pour demander qu'on leur permettre de vendre une lisière de la commune jugée nécessaire pour agrandir le Village de Laprairie et dans le but de procurer aux censitaires l'argent requis pour cloturer toute la Commune. On étudie la demande et M. Lewis Foy, inspecteur, recommande la chose " *subject to the charges, clauses and conditions inserted in the contracts of concession*....." Le 6 Novembre 1820, le même M. Foy, en se basant sur l'acte de 1724 recommande cet agrandissement du village sous les mêmes réserves quant aux titres de concessions, et, le 13 janvier 1821, les Commissaires acceptent son rapport, (page 27 de l' "Exposé des faits admis ").

Enfin en 1886, on voulut encore agrandir le Village de Laprairie ; mais cette fois, au lieu de se baser sur cet acte de 1724 qui n'avait évidemment plus d'effet, on crut avec raison, qu'il fallait un acte de la Législature et la formalité d'une expropriation légale (Voir 49-50 Vict. Chap. 58, sec. 6).

Mais en 1888 fut adoptée la loi relative au règlement de la question des biens des Jésuites et il convient sans doute de rechercher quelle influence cette loi a pu avoir sur la question qui nous occupe. Le préambule de cette loi (Chapitre 13 des Statuts de Québec 1888) contient la correspondance échangée entre le Révérend Père Turgeon représentant la Compagnie de Jésus d'une part, et l'Honorable M. Mercier d'autre part, et cette correspondance nous indique comment est née la question de la Commune de Laprairie, ce que les Jésuites demandaient à ce sujet et ce que le Gouvernement décida d'accorder.

Le 20 Mai 1888, le Révérend Père Turgeon écrivait à l'Honorable Premier Ministre une lettre contenant entr'autre chose ce qui suit :

" Dès que le règlement sera conclu, ne serait-il pas possible, en dehors de la compensation accordée, de donner aux Pères Jésuites *un terrain* qui fut comme le monument commémoratif de l'acte éminemment catholique et conservateur que vous allez faire.

Je propose la Commune de Laprairie : ce terrain dans l'état où il existe est de peu de valeur, mais il peut nous suffire pour le but commémoratif indiqué. " (Page 55 des Statuts de Québec 1888).

Dans sa réponse, (page 57 du même statut) l'Honorable M. Mercier établissant bien la différence qu'il y avait entre *le terrain* que demandait le Père Turgeon et ce *qu'il pouvait* accorder sur la Commune, écrivait :

" De plus, comme commémoration de ce règlement, nous rétrocéderons les droits que le gouvernement possède sur la Commune de Laprairie. Ces droits minimes, il est vrai, sont toutefois les mêmes que les Jésuites s'étaient conservés par l'acte de concession aux habitants de Laprairie de la Magdeleine, reçu le 19 mai 1694 devant Mtre Adhémar, Notaire Royal de l'Ile de Montréal, moins les quelques changements faits à ces droits par actes de la législature. "

A quoi le Révérend Père Turgeon réplique le 8 juin 1888, (Page 57 et 58 du même statut) ce qui suit :

" En présence de votre lettre du 4 juin courant.....je crois remplir le mandat dont je suis chargé..... ....en acceptant vos propositions si minimes qu'elles soient et en espérant que le Saint-Siège les aura pour agréables et daignera les ratifier. "

Ainsi donc ce que le Gouvernement offre de céder, ce n'est pas le terrain de la Commune, mais " les droits " que le Gouvernement possède sur la Commune de Laprairie; et, " ces droits", d'après la déclaration gouvernementale étaient alors " les

mêmes que les Jésuites s'étaient conservés par l'acte de concessions aux habitants de Laprairie de la Magdeleine ".

C'est cette offre du Gouvernement que le Révérend Père Turgeon accepte et c'est cette convention qui est devenue loi aux termes de l'Article 1er de la Loi 51 et 52 Victoria, Chapitre 13 : " Les conventions susdites arrêtées entre le Premier Ministre et le Révérend Père Turgeon, sont ratifiées par les présentes et le Lieutenant-Gouverneur en Conseil est autorisé à les mettre à exécution dans leurs forme et teneure ".

Si maintenant l'on réfère au discours que l'Honorable Premier Ministre M. Mercier prononçait à l'appui de cette loi, l'on y trouve les remarques suivantes au sujet de la Commune. 10

" J'avais oublié de dire, Messieurs, en quoi consiste la concession des droits sur la Commune de Laprairie.

En 1694, les Jésuites étaient propriétaires de la Seigneurie de Laprairie.

" Ils ont par acte authentique donné cette commune aux habitants de Laprairie et de certaines autres localités moyennant le paiement de 25cts par chef de famille pour droit de pâturage. Les Jésuites nous ont demandé ce droit, un droit purement honorifique peu important....."

De tout ceci, il ressort incontestablement que la loi de 1888 n'a pas affecté les droits des Ayants-droit de Commune mais il en ressort encore une confirmation de notre prétention que les Jésuites n'avaient alors et n'ont encore sur cet immeuble que des droits Seigneuriaux et honorifiques qui sont aujourd'hui limités à une redevance en argent établie et fixée par le titre consécutif et que tout le domaine utile appartient aux habitants ou Ayants-droit de Commune. 20

Depuis cette loi de 1888, l'on trouve sur la matière la Loi 9 Edouard VII, Chapitre 92, aux termes de laquelle le Village de Laprairie voulant s'ériger en Ville et prévoyant un nouvel agrandissement, demanda à exproprier une partie de la propriété des Ayants-droit de Commune. Mais cette loi n'a été adoptée que sujette aux reconnaissances et aux réserves ci-dessus mentionnées relativement aux droits des Ayants-droit de Commune. (Chapitre 9 Edouard VII, Chapitre 92 Sec. 21). 30

Ajoutons qu'en plusieurs circonstances comme il paraît aux documents relatés aux Pages 27 et 51 de l' "Exposé des faits admis", la Législature a reconnu de différentes façons que les Ayants-droit de Commune possédaient des droits incontestables sur cette Commune de Laprairie. Ajoutons encore que l'intention de la Couronne de respecter et de conserver ces droits, résulte à l'évidence, de la loi spéciale passée en 1822 (2 Geo. IV Chapitre 8) pourvoyant à la conservation et à l'administration des biens des Ayants-droit de Commune.

Cette loi spéciale a même été deux fois confirmée plus tard, savoir en 1881 et en 1887. (40 Victoria, Chapitre 28). 40

La théorie que nous avons développés jusqu'ici relativement aux droits respectifs des Jésuites et des Ayants-droit de commune, se trouve en quelque sorte confirmée et consacré dans son intégrité, par une décision rendue le 18 janvier 1894 par l'Honorable Juge Gill, la seule croyons-nous rendue par nos tribunaux sur la question et qui est rapportée à la page 28 de l' "Exposé des faits admis", et la question décidée par l'Honorable Juge Gill était absolument la même, sous une autre forme, que celle que nous débattons aujourd'hui puisqu'il s'agissait de déterminer à qui il fallait accorder l'indemnité fixée par les arbitres dans les procédures en expropriation instituées sous l'autorité d'une des lois spéciales ci-dessus mentionnées. 10

A la vérité cette décision a été portée en Revision où un compromis a été effectué . mais si ce jugement ne constitue pas chose jugée, il constitue cependant une expression d'opinion éminemment respectable.

Voici en substance ce que comportait ce jugement de l'Honorable Juge Gill ;

Après avoir dit au deuxième *considérant :*

> " il ne paraît pas douteux que ce droit de pacage (celui réservé pour les animaux des Pères Jésuites et ceux de leurs fermiers) est maintenant le seul intérêt que sauvegarde la défense d'aliéner et de changer l'usage de la commune, car il n'y a plus de terre et partant plus de droit de commune à concéder, et y en eut-il encore que la loi abolissant la tenure seigneuriale aurait mis fin à ce genre de concession. " 20

puis au troisième *considérant ;*

> " Considérant que cette réserve de droit de pacage (celui réservé par les Jésuites pour eux et leurs fermiers), mais sans droit dans le fond du terrain, est à présent, la seule valeur appréciable en argent que puisse avoir cette défense d'aliéner. "

et au milieu du quatrième *considérant :*

> " La cession et abandon de ses droits dans le dit terrain que comporte " l'ordre en conseil " du Gouvernement Provincial invoqué par la Défense ne comprend en réalité que le droit de pacage que les fermiers des Révérends Pères Jésuites pouvaient avoir sur cette portion de la commune, droit dont la valeur n'était qu'une quantité négligeable, tel que ci-dessus constaté..... ....."; 30

le savant Magistrat continue en démontrant que l'acte de 1724 a été illégal et de nul effet dès l'origine et que si toutefois, cet acte a eu une valeur et une existence légales à l'origine, il n'avait plus d'effet en 1886, et il conclut en accordant aux Ayants-droit de Commune à, l'exclusion de tous autres, l'indemnité accordée par la sentence des arbitres pour cette partie de la Commune qu'on avait soumise à l'expropriation. 40

Sur le tout nous concluons que la réponse à la première question doit être la suivante, savoir :

" 1o. Les Ayants-droits de la Commune sont les propriétaires de cette étendue de terre, sujets néanmoins à une redevance en argent en faveur de la Compagnie de Jésus, fixée par l'acte du 19 mai 1694 et à une réserve maintenant nulle et sans effet quant à l'aliénation et à l'usage. La Compagnie de Jésus n'a aujourd'hui sur ce terrain que le droit à cette redevance en argent que lui doivent payer les consitaires ou Ayants-droit de commune. "

10

II QUESTION

2o. Existe-t-il des droits particuliers quant a des terrains avoisinants immédiatement la Ville de Laprairie, et si oui, quels sont-ils et quels sont les terrains affectés par ces droits ?

Ce que nous avons dit au sujet de la première question s'applique également à cette deuxième question ; aussi les droits particuliers auxquels réfère la question que nous examinons maintenant, doivent s'entendre de ce qui peut encore rester à la Compagnie de Jésus, de ces droits particuliers, s'il lui en reste quelque chose.

20

Prise à la lettre, cette deuxième question ne se rapporte qu'à de prétendus droits sur " des terrains avoisinant immédiatement la Ville de Laprairie," savoir, sur des terrains se trouvant actuellement dans la Commune, mis en dehors des limites de la Ville.

Si c'est là ce que comporte cette question, nous répondons, sans hésitation ; " il ne peut y avoir là de droits particuliers, pour la raison péremptoire qu'il n'y a jamais eu au sujet de ces terrains, aucun acte ou mesures de quelque nature que ce soit."

Mais si l'on veut parler de terrains avoisinants les limites de l'ancien village ou village originaire, comme nous le prenons pour admis pour les fins de la présente discussion ; nous disons que tout ce qui effectivement a été livré ou pris avant ce jour, à même la Commune, pour " habitations, dépendances et industries." a cessé de faire partie de la Commune et que partant les Ayants-droit de la Commune n'ont rien à prétendre sur les terrains ainsi distraits de leur domaine, sauf ce qui peut découler des actes intervenus à ce sujet.

30

D'autre part, nous prétendons que les Pères Jésuites, de leur côté, ne pouvant prétendre sur ces terrains qu'à leurs droits seigneuriaux ou, s'il en existe, qu'aux droits qui ont pu valablement et légalement être stipulés en leur faveur dans les actes de concessions relatifs à ces terrains.

40

Mais hors les terrains déjà pris de fait pour " habitations, dépendances et industries : tout le territoire de la Commune appartient aux Ayants-droit de Commune, comme nous l'avons dit dans notre réponse à la première question, et nous suggérons respectueusement à la deuxième question soumise, la réponse suivante :

2o. Sur les terrains avoisinant immédiatement l'ancien village de Laprairie et qui ont été de fait pris pour habitations, dépendances et industries, les Ayants-droit de Commune, sous réserves des conditions portées aux actes de concession et d'aliénation qu'ils ont pu faire, n'ont actuellement aucun droit et la Compagnie de Jésus ne peut prétendre sur ces terrains qu'à ces droits seigneuriaux là où ils n'ont pas été commués ". 10

III QUESTION.

L'ACTE DU 30 NOVEMBRE 1724, PASSÉ DEVANT MTRE G. BARRETTE, N. P. A-T-IL ENCORE EFFET, ET SI OUI, QUELS SONT LES DROITS QUI EN RÉSULTENT ?

Cette troisième question comme la deuxième devrait se trouver résolue par la réponse à la première question. 15

Cependant puisqu'il faut considérer cette question telle que posée, nous dirons avec l'Honorable Juge Gill, dans son jugement déjà cité ; (32 de l' "Exposé des faits admis ")

a) " A part l'irrégularité, plus apparante que réelle il est vrai, puisque c'était tous les mêmes habitants qui étaient intéressés dans l'une comme dans l'autre, de payer à la fabrique ce que l'on prenait à la Commune, cet acte du 8 Novembre 1724 ne valait pas, en autant qu'il était contraire à la loi alors en force, savoir l'Edit du Roi Louis XIV daté d'Avril 1667, comportant règlement pour les communes et faisant " très expresses inhibitions et défenses à toutes personnes de troubler les habitants dans la possession de leurs biens communs et aux dits habitants de plus aliéner leurs usages et communes sous quelques causes et prétextes que ce puisse être, et l'Edit du même, daté d'Avril 1683, concernant les dettes des communes, renouvelle même défense absolue d'aliéner leurs biens ; " 20

b) " Valut-il que cet acte n'aurait plus d'application aujourd'hui en autant que les habitants en y consentant et les Jésuites en l'obtenant ne pouvaient avoir en vue que les agrandissements alors prévus et probables ; et non pas ceux qui pourraient se produire deux cents ans plus tard ; et qu'au surplus les termes mêmes de l'acte font voir qu'il était passé en vue de nécessités qui n'existent plus depuis longtemps et qui y sont énoncées ainsi " plus le dit village sera établi, plus il sera en état de soutenir et de se défendre contre les ennemis. " 30 40

Nous ajouterons :

c) " Si toutefois cet acte a pu donner aux Révérends Pères Jésuites le droit de concéder des emplacements à même la Commune, même pour des agrandissements que l'on ne prévoyait pas alors et pour des fins autres que l'agrandissement et la défense du village " contre les ennemis, " il est certain que ce droit a dû cesser dès que son exercice est devenu impossible.

Or, depuis 1854, les Jésuites, comme Seigneurs, ne peuvent plus exercer ce droit de concéder des terrains et " jouer leur fief " comme avant.

C'est donc dire que le droit qu'aurait pu leur accorder l'acte 1724 a pris fin par la loi de 1854 relative à la tenure seigneuriale. 10

d) L'on a tellement bien compris qu'après 1854, cet acte de 1724 n'avait plus la portée apparente ou réelle qu'il avait pu avoir avant cette date, qu'au lieu d'y recourir comme l'inspecteur Foy, en 1821, l'on a cru devoir après 1854, chaque fois qu'il s'est agi de procéder à de nouveaux agrandissements du village comme en 1886 et en 1909, (49-50 Victoria. Chap. 58) et (9, Ed., VII Chap. 92) s'addresser à la Législature pour en obtenir une loi spéciale et recourir dans chacun de ces cas, à des procédures en expropriation qui implique la qualité de propriétaire dans la personne de celui contre qui elles sont dirigées.

Nous croyons donc être justifiables de soumettre comme réponse à cette troisième question, ce qui suit : 20

> " 3o.— L'acte du 30 Novembre 1724 passé devant Mtre G. Barrette, N. P. était pour un objet particulier, épuisé depuis longtemps, et n'a actuellement aucun effet sur ce qui reste *comme commune*, du territoire de la Commune ".

C'est pourquoi les Présidents et Syndics de la Commune de Laprairie, représentant les Ayants-droit de Commune à toutes fins que de droit et particulièrement aux fins prévues dans la loi 3, Georges V. Chapitre 78, demandent à cette Honorable Cour une réponse dans le sens ci-dessous respectueusement suggéré aux trois questions soumises en vertu de cette Loi, savoir : 30

A la première question :

> " 1. Quels sont les droits respectifs de la Compagnie de Jésus et des ayants-droit de Commune dans la dite Commune de Laprairie ? "

La réponse suivante :

" Les Ayants-droit de Commune sont les propriétaires de cette étendue de terre, sujets néanmoins à une redevance en argent en faveur de la Compagnie de Jésus, et à une redevance maintenant nulle et sans effet quant à l'aliénation et à 40

l'usage. La Compagnie de Jésus n'a aujourd'hui sur ce terrain que le droit à cette redevance en argent que lui doivent payer les censitaires ou Ayants-droit de commune ".

A la deuxième question :

" 2. Existe-t-il des droits particuliers, quant à des terrains avoisinant immédiatement la Ville de Laprairie, et si oui, quels sont-ils et quels sont les terrains affectés par ces droits ?

La réponse suivante :

" 2o. Sur les terrains avoisinant immédiatement l'ancien village de Laprairie et qui ont été de fait pris pour habitations, dépendances et industries, les Ayants-droit de Commune, sous réserves des conditions portées aux actes de concession et d'aliénation qu'ils ont pu faire, n'ont actuellement aucun droit et la Compagnie de Jésus ne peut prétendre sur ces terrains qu'à ses droits seigneuriaux là où ils n'ont pas été commuée. " 10

A la troisième question :

" 3. L'acte du 30 Novembre 1724, passé devant Mtre G. Barrette, N. P., a-t-il encore effet, et, si oui, quels sont les droits qui en résultent ? "

La réponse suivante :

" 3. L'acte du 30 Novembre 1724 passé devant Mtre G. Barrette, N. P. était pour un objet particulier, épuisé depuis longtemps, et n'a actuellement aucun effet sur ce qui reste *comme commune*, du territoire de la Commune ". 20

Le tout respectueusement soumis, avec dépens contre la Compagnie de Jésus.

Montréal, 30 Novembre 1915.

PELLETIER, LETOURNEAU, BEAULIEU & MERCIER.

Procureur des " Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine."

30

BIBLIOTHÈQUE
SAINT-SULPICE

Cour du Banc du Roi

(EN APPEL)

DANS L'AFFAIRE

Les Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine.

ET

La Compagnie de Jésus.

Factum des Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine

PELLETIER, LETOURNEAU, BEAULIEU & MERCIER,

Procureur des Président et Syndics de la Commune de Laprairie de la Magdeleine.